

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2217 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění (dále jen „o.z.“), mezi

Název společnosti: **L.E. Holdings, spol. s r.o.**
Sídlo společnosti: 277 51 Nelahozeves, Zámek Nelahozeves č.p.1
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 10169
IČO: 45281068
DIČ: CZ45281068
Bankovní spojení: **Komerční banka a.s.**
Účet číslo: **19-8286110227/0100**
Zastoupena: Williamem Lobkowiczem, jednatelem
(dále jen „**Nájemce**“)

a

Název společnosti: **Říp, o.p.s.**
Sídlo společnosti: Karlovo nám. 21, Roudnice nad Labem
Vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, O264
IČO: 28708091
DIČ: **CZ28708091**
Zastoupena: Luděkem Jirmanem, ředitel
(dále jen „**Podnájemce**“)

I.

Předmět podnájmu

1. Nájemce je na základě smlouvy s vlastníkem nemovitosti ze dne 16.1.2017 nájemcem nemovité věci – pozemku parc. č. 9 a budovy č. p. 2, jež je součástí tohoto pozemku, na adrese Očkova 2, obec Roudnice nad Labem, katastrální území Roudnice nad Labem, zapsané na LV č.3363 pro obec katastrální území Roudnice nad Labem. Na základě souhlasu uděleného vlastníkem k sjednávání podnájmu podnájímá podnájemci prostory v budově k účelu dále v této smlouvě uvedenému.
2. Předmětem podnájmu jsou prostory sloužící podnikání situované ve výše uvedené budově, o celkové výměře 111 m², sestávající z prostor uvedených ve specifikaci předmětu podnájmu (příloha č. 1a této smlouvy), vše označené v situačním plánu (příloha č. 1b této smlouvy) (dále jen „**Předmět podnájmu**“). Uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy, účel podnájmu

1. Nájemce přenechává předmět podnájmu podnájemci, aby jej užíval pro sjednaný účel, a podnájemce se zavazuje platit nájemci sjednané podnájemné.
2. Sjednaným účelem užívání předmětu podnájmu je kancelářská činnost. Případná změna účelu užívání předmětu podnájmu nebo předmětu podnikání podnájemce v předmětu podnájmu musí být předem projednána a písemně předem schválena nájemcem.

3. Podnájemce prohlašuje, že je mu podrobně znám stav předmětu podnájmu, neboť jej průběžně užíval již od roku 2013, a proto jej v tomto stavu bez výhrad přebírá do užívání k účelu uvedenému v této smlouvě.

III.

Doba trvání podnájmu

1. Podnájemní vztah se uzavírá od 1.7.2019 na dobu určitou do 31.12.2019.

IV.

Podnájemné a jeho splatnost, služby

1. Výše podnájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **74 000 Kč + DPH ročně** (slovy: sedmdesátčtyřtisíc korun českých).
2. Podnájemné je splatné v dílčích měsíčních splátkách ve výši **12 333 Kč + DPH** (slovy: dvanáct tisíc třista třicet tři korun českých), variabilní symbol je vždy číslo smlouvy. Datem zdanitelného plnění a datem splatnosti je vždy 5. den daného měsíce – zdanitelné plnění je považováno za dílčí zdanitelné plnění.
3. Strany se dohodly, že nad rámec podnájemného je nájemce povinen hradit náklady na plnění spojená s podnájemem dle specifikace obsažené v materiálu Náklady na služby, jež tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást. Výše záloh je stanovena ve výši **9.600 Kč** dopředu za každý měsíc, tj. 57 600 Kč + DPH za rok, přičemž nájemce provede vyúčtování služeb nejpozději do března následujícího kalendářního roku. Záloha je splatná současně s měsíční splátkou nájmu, a to na základě daňového dokladu, na jeho účet uvedený na titulní straně této smlouvy, vystaveného a splatného obdobně dle odst. 2 tohoto článku, není-li v uvedeném materiálu pro určitý případ stanoveno jinak. Datum zdanitelného plnění je stejné jako v případě podnájemného. V této souvislosti bere podnájemce na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že nájemce neodpovídá podnájemci za kvalitu daného plnění s výjimkou těch, které poskytuje sám. Ustanovení § 2247 odst. 3 o.z. se nepoužije, rozúčtovávat se bude v poměru v budově obsazené plochy.

V.

Práva a povinnosti stran

- 1) Nájemce je povinen
 - a) přenechat podnájemci předmět podnájmu ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a způsobilém smluvenému účelu užívání;
 - b) umožnit podnájemci a jeho zaměstnancům nerušený přístup do předmětu podnájmu;
 - c) umožnit podnájemci umístit na vhodném místě na /v budově, v níž je předmět podnájmu situován, tabuli s označením jeho firmy či jiného identifikačního údaje požadovaného obecně závaznými právními předpisy pro označení provozovny, a to ve velikosti a provedení schváleném nájemcem;
 - d) v případě potřeby konzultovat s podnájemcem plánované opravy a úpravy předmětu podnájmu tak, aby pod nájemci nevznikaly zbytečné škody a ztráty.
- 2) Podnájemce je povinen
 - a) předmět podnájmu užívat;
 - b) užívat předmět nájmu řádně a pouze k smluvenému účelu a smluvenému předmětu podnikání a neposkytnout předmět nájmu ani žádnou jeho část jinému k dalšímu podnájem bez písemného souhlasu nájemce s výjimkou organizací majetkově nebo personálně propojených s podnájemcem
 - c) dbát, aby nedocházelo k poškození předmětu podnájmu či jeho části;
 - d) V případě osob nezletilých, je povinen podnájemce tyto osoby při příchodu doprovázet od

hranice areálu zámku až do předmětu podnájmu, tj. podnajatých prostor, tento postup je povinen podnájemce zabezpečit i při odchodu nezletilých osob, a to z důvodu rizika při volném a nedozorovaném pohybu nezletilých osob v areálu zámku.

- e) na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami stanovuje pro účel této smlouvy příloha č. 3;
- f) provádět kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny, ekologie a bezpečnosti práce v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů a dodržovat provozní řád a předpisy vydané nájemcem k zabezpečení provozu předmětu podnájmu;
- g) bez zbytečného odkladu písemně oznámit nájemci potřebu oprav, které má provést nájemce. V případě nesplnění této povinnosti je podnájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět podnájmu pro vady, jež nebyly včas nájemci oznámeny;
- h) snášet omezení v užívání předmětu podnájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav;
- i) vyhovět odůvodněné žádosti nájemce směřující ke změně předmětu podnájmu ve smyslu přemístění nájemce v rámci předmětné budovy, resp. v rámci areálu; má však právo na úhradu prokazatelně vynaložených a odůvodněných nákladů na své přemístění;
- j) umožnit nájemci po předchozím oznámení přístup do předmětu podnájmu za účelem provedení kontroly způsobu užívání předmětu podnájmu; bez upozornění smí nájemce do předmětu podnájmu vstoupit, vyžaduje-li to ochrana života, zdraví či majetku;
- k) veškeré změny a úpravy předmětu podnájmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
- l) při skončení podnájmu předat předmět podnájmu nájemci vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvené údržbě s výjimkou, kdy na základě písemné dohody smluvních stran bude na předmětu podnájmu provedena změna, u které nájemce netrvá na uvedení předmětu podnájmu do původního stavu. V tom případě předá podnájemce předmět nájmu ve stavu dle takovéto dohody. V případě porušení povinnosti podnájemce dle věty první je nájemce oprávněn provést tyto činnosti na náklady podnájemce;
- m) bezodkladně oznámit nájemci jakoukoliv nastalou či hrozící škodní, resp. pojistnou událost, havárii či havarijní stav a současně učinit veškerá potřebná opatření k zabránění vzniku škod nebo k minimalizaci škod již vzniklých. Co se rozumí havárií či havarijním stavem stanovuje pro účel této smlouvy příloha č. 3;
- n) sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu v rozsahu odsouhlaseném nájemcem; podnájemce je povinen kdykoliv na požádání nájemce předložit potvrzení své pojišťovny o platnosti a účinnosti tohoto pojištění;
- o) zachovávat mlčenlivost o podmínkách této smlouvy, včetně podmínek finančních, a tyto sdělit jakémukoliv třetímu subjektu jen s předchozím souhlasem nájemce. To neplatí v případě, je-li poskytnutí informace o podmínkách této smlouvy vyžadováno platnými právními předpisy nebo na jejich základě;

VI.

Peněžitá jistota

1. Podnájemce je na základě dohody stran povinen za účelem zajištění případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci plynoucích přímo nebo nepřímo z této smlouvy nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy, složit na účet pronajímatele finanční jistotu odpovídající hodnotě **1/6** ročního nájemného včetně DPH a dvojnásobku sjednaných měsíčních nákladů na plnění spojená s nájmem zajišťovaná pronajímatelem včetně DPH (finanční jistota nepodléhá DPH), tedy ke dni podpisu této smlouvy ve výši **30 030 Kč**; finanční jistotu je podnájemce povinen udržovat v takto určené výši po celou dobu podnájmu.
2. Po ukončení podnájmu a vypořádání všech pohledávek z něj plynoucích je nájemce povinen nejpozději do 10 dnů vrátit podnájemcem složenou peněžitou jistotu eventuálně její část a vyúčtování, podnájemci.
3. Pro případ prodloužení podnájmu s řádným placením podnájmemného, nákladů na plnění spojených s podnájmem, případně jiných peněžitých závazků vůči nájemci je nájemce oprávněn vedle úroků z prodloužení podnájmu účtovat a podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu v jednorázové výši 200 Kč spolu s 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

4. V případě, že z důvodů na straně podnájemce nedojde k předání předmětu podnájmu nájemci ke dni skončení podnájmu, případně ve lhůtě určené v oznámení o odstoupení od smlouvy, je nájemce oprávněn účtovat a podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1500 Kč za každý započatý den prodlení. Vedle toho je na základě výslovného a neodvolatelného souhlasu podnájemce nájemce oprávněn předmět podnájmu vyklidit za přítomnosti nezúčastněné osoby. V takovém případě je nájemce povinen pořídit soupis vyklizených věcí a tyto uskladnit, to vše na náklady podnájemce. Soupis vyklizených věcí musí podepsat nezúčastněná osoba; o vyklizení a uskladnění věcí nájemce bez zbytečného odkladu podnájemce vyrozumí a současně určí přiměřenou lhůtu k jejich vyzvednutí. Jestliže podnájemce uskladněné věci v určené lhůtě nevyzvedne, je dohodou v této smlouvě dán výslovný souhlas nájemci tyto vhodnou formou zpeněžit s tím, že výtěžek zpeněžení po případném uspokojení svých nároků poukáže podnájemci.

VII.

Ukončení podnájmu

1. Obě strany mají právo kdykoli podnájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. Výpověď musí mít písemnou formu a bude obsahovat datum, ke kterému má trvání podnájmu skončit, a to při respektování ustanovení o výpovědní době.
2. Nájemce má právo odstoupit od smlouvy (vedle práva vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem) v případě, že
 - a) podnájemce předmět podnájmu nepřevzme ve stanoveném termínu k užívání;
 - b) podnájemce i přes písemnou výstrahu předmět podnájmu neužívá;
 - c) podnájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět podnájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu se sjednaným účelem užívání nebo v rozporu se stanoveným předmětem podnikání;
 - d) podnájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět podnájmu nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu vznik škody hrozí;
 - e) podnájemce přenechá předmět podnájmu do dalšího podnájmu jinému bez písemného souhlasu nájemce;
 - f) podnájemce je o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením podnájemného nebo úhradou za plnění, jejichž poskytování je spojeno s podnájmem;
 - g) podnájemce provede stavební změny na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce;
 - h) podnájemce nesplnil povinnost dle čl. VI, odst. 1 této smlouvy;
 - i) podnájemce nesplnil povinnost dle čl. V, odst. 2, písm. h) této smlouvy;
 - j) soud prohlásí na majetek podnájemce konkurs, nebo zamítne-li soud insolvenční návrh pro nedostatek majetku;
 - k) pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci trvale brání smluvenému užívání předmětu podnájmu;
 - l) podnájemce závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy.
3. Podnájemce má právo odstoupit od smlouvy (vedle práva vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem) v případě, že
 - a) předmět podnájmu se stal bez jeho zavinění nezpůsobilým ke smluvenému užívání, nebo stala-li se neupotřebitelnou anebo byla-li mu odňata taková část předmětu podnájmu, že by tím byl zmařen účel smlouvy;
 - b) nájemce i přes písemné upozornění závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy;

- c) pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci trvale brání smluvnému užívání předmětu podnájmu.
4. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku (ex tunc). Oznámení o odstoupení musí určit přiměřenou lhůtu, ne však delší než 15 kalendářních dnů, ve které dojde k předání předmětu podnájmu nájemci. Ode dne odstoupení od smlouvy až do dne skutečného předání předmětu nájmu nájemci je podnájemce povinen platit nájemci částku odpovídající 1/365 naposledy platného ročního podnájemného denně.
5. Ustanovení § 2287 o.z. se nepoužijí.

VII.

Všeobecná ustanovení

1. Smluvní strany se shodují na tom, že smluvní pokuty stanovené touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené; jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není smluvní pokutou dotčena. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje stranu povinnou povinnosti splnit závazek, na jehož zajištění byla tato smluvní pokuta sjednána.
2. Povinnost zaplatit podle této smlouvy je splněna v okamžiku připsání příslušné částky na účet oprávněného.
3. Doručování podle této smlouvy se provádí prokazatelným osobním předáním nebo doporučeným dopisem zaslaným na adresu sídla adresáta, zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, nebo na jinou adresu, na které se adresát pravidelně zdržuje, v případě zvláštní potřeby s dodejkou; to neplatí pro faktury a jiné účetní a daňové doklady. Faktury a jiné účetní a daňové doklady budou doručovány elektronickou formou na adresu info@ripops.cz. Pro případ, že adresátovi nebylo možné zásilku doručit nebo adresát odmítl její převzetí, platí, že taková zásilka se považuje za doručenou dnem, kdy adresát odmítl zásilku převzít nebo dnem, kdy došlo k neúspěšnému pokusu o doručení, a to i když se adresát o pokusu o doručení nedozvěděl.
4. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se vhodnou formou informovat o všech skutečnostech rozhodných pro plnění závazků dle této smlouvy. Oznámení o změně sídla, změně bankovního spojení a jiných významných skutečnostech musí být provedeno písemně, postupem podle předcházejícího odstavce.
5. Má-li nájemce za podnájemcem více splatných pohledávek, budou peněžní prostředky, které nájemce obdrží od podnájemce nebo které nájemce získá realizací zajištění, použity k úhradě splatných pohledávek nájemce za podnájemcem v pořadí určeném nájemcem
6. Podnájemce bere na vědomí, že pojištění předmětu podnájmu nájemcem nezahrnuje jakýkoliv vnesený majetek podnájemce.
7. Pro případ, kdy v souvislosti s touto smlouvou nájemce udělil či kdykoliv v budoucnu udělí podnájemci souhlas s umístěním sídla či provozovny v budově, zavazuje se podnájemce do 30 dnů ode dne skončení podnájmu zabezpečit změnu svého sídla nebo zrušení provozovny. K zajištění tohoto závazku sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je nájemce oprávněn podnájemci účtovat a podnájemce je povinen zaplatit nájemci a to ve výši 1.000,- Kč za každý započatý týden prodlení. Obdobné platí i pro osoby, kterým souhlas s umístěním sídla či provozovny udělí nájemce na žádost podnájemce, a to včetně ujednání o smluvní pokutě.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti ke dni 1.7.2019.

2. Změny této smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma stranami. Tímto ustanovením však není dotčeno právo pronajímatele, sjednané smluvními stranami v čl. IV odst. 4.
3. Oprávnění a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
4. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zčásti nebo zcela neplatnými či neúčinnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost a účinnost zbývajících ustanovení.
5. Vzájemné vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy.
6. Žádná ze smluvních stran nemůže být činná odpovědnou za nesplnění svých závazků z této smlouvy, nastalo-li toto nesplnění v důsledku vyšší moci, jejíž následky nemohla smluvní strana ani při vynaložení veškerého spravedlivě požadovaného úsilí odvrátit.
7. Přílohou této smlouvy jsou následující dokumenty:
 - Příloha č. 1a – Specifikace předmětu podnájmu
 - Příloha č. 1b – Situační plán předmětu podnájmu
 - Příloha č. 2 - Náklady na služby
 - Příloha č. 3 - Výklad pojmů běžná údržba, běžné opravy, havárie
8. Jestliže některá ze smluvních stran shledá rozpor mezi ustanoveními této smlouvy, bude bezodkladně písemně informovat druhou stranu. Takový nesoulad bude oběma stranami projednán během 30 dnů a bude odsouhlasena z toho vyplývající úprava smlouvy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech obě mají právní sílu originálu, z nichž nájemce i podnájemce obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, a že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nevýhodné.

V Praze 6.6.2019.

.....
L.E.Holdings, spol. s r.o.

William Lobkowicz

.....
Říp, o.p.s.

Luděk Jirman